



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 15ª REGIÃO

## CENTRAL DE MANDADOS DE PAULÍNIA/SP

CartPrecCiv 0010742-48.2018.5.15.0087

AUTOR: MURILO AMORIM DE LIMA

RÉU: ANDERSON LUIZ DOS SANTOS

### AUTO DE REAVALIAÇÃO

Em 13 dias do mês de julho de 2022, em cumprimento ao mandado ID 9f30b2f, procedi a **REAVALIAÇÃO** do imóvel matriculado sob o número 386 no Cartório de Registro de Imóveis de Cosmópolis-SP, abaixo descrito:

*“Terreno designado por lote “09” da quadra “X”, do Loteamento denominado “Chácara Recreio Uirapuru”, em Cosmópolis SP, medindo 20,00m de frente em reta para a Avenida Um, e 10,68 m em curva para a Rua 12; 25,00 m nos fundos, onde confronta com o lote 8; 55,05 m do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel, confrontando com o lote 10; e 41,00 m do lado esquerdo, confrontando com a Rua 12, com a qual faz esquina, encerrando a área de 1.269,40m<sup>2</sup>.”*



**Endereço do imóvel:** Rua Vinicius de Moraes (antiga rua 12) esquina com a Av. José Manoel da Nóbrega (antiga avenida 1), s/n.

**Débitos:** Em diligência à Prefeitura de Cosmópolis, nesta data 13/07/2022, fui informado que há um débito acumulado de R\$ 37.928,01, referente a IPTU.

**Ocupação:** Em diligência ao local, o imóvel permanece fechado, sem ninguém que atendesse. Considerando-se tratar de uma área de chácaras, possivelmente seja usado como casa de lazer.

**Benfeitoria:** Uma casa térrea, no reboco, com varanda e piscina. Com ajuda do Google Maps foi possível medir a construção virtualmente, somando área de aproximadamente 135 metros quadrados de casa, e piscina de aproximadamente 25 metros quadrados, totalizando uma área de 160 metros de construção.



**PARADIGMA:** Considerando-se pesquisa de mercado, de imóveis anunciados no mesmo bairro do imóvel penhorado, verifica-se que a média comercializada do metro quadrado construído, conforme demonstrado abaixo:

Paradigma	M2	Anunciado	Corretagem e Regateio	VALOR descontando margem de corretagem e regateio	Média M2	Anúncio
P1	244	R\$ 750.000,00	10%	R\$ 675.000,00	R\$ 2.766,39	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-2-quartos-parque-brasil-500-bairros-paulinia-1500m2-venda-RS750000-id-2543908306/">https://www.vivareal.com.br/imovel/chacara-2-quartos-parque-brasil-500-bairros-paulinia-1500m2-venda-RS750000-id-2543908306/</a>
P 2	500	R\$ 795.000,00	10%	R\$ 715.500,00	R\$ 1.431,00	<a href="https://abcmobiliaria.com.br/imovel/CH001862-comprar-alugar-chacara-chacaras-recreio-uirapuru-cosmopolis-sp">https://abcmobiliaria.com.br/imovel/CH001862-comprar-alugar-chacara-chacaras-recreio-uirapuru-cosmopolis-sp</a>
P 3	190	R\$ 395.000,00	10%	R\$ 355.500,00	R\$ 1.871,05	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-residencial-terras-do-cancioneiro-bairros-paulinia-com-garagem-195m2-venda-RS1550000-id-2553636697/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-residencial-terras-do-cancioneiro-bairros-paulinia-com-garagem-195m2-venda-RS1550000-id-2553636697/</a>
P 4	147	R\$ 350.000,00	10%	R\$ 315.000,00	R\$ 2.142,86	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-residencial-terras-do-cancioneiro-bairros-paulinia-com-garagem-222m2-venda-RS1390000-id-2564797183/">https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-residencial-terras-do-cancioneiro-bairros-paulinia-com-garagem-222m2-venda-RS1390000-id-2564797183/</a>
<b>MÉDIA</b>						<b>R\$ 2.052,83</b>

**REAValiação:** Multiplicando-se a média de mercado (R\$ 2.052,83), e a metragem do imóvel penhorado, aqui considerando 160m², chega-se ao valor de **R\$ 328.452,80.**

Assim, **REAVAlIO** a totalidade do bem em:

<b><u>R\$ 330.000,00</u></b> <b><u>(trezentos e trinta mil reais)</u></b>
--

Paulínia, 13 de julho de 2022

Wagner Campos Teoro  
OFICIAL DE JUSTIÇA AVALIADOR FEDERAL

